

UCHWAŁA NR _
Rady Gminy Miedziana Góra
z dnia _

**w sprawie uchwalenia zmiany Nr 2 miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego sołectwa Kostomłoty Pierwsze „Część Wschodnia” – centrum**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 721 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą II/14/24 Rady Gminy Miedziana Góra z dnia 23 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 2 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kostomłoty Pierwsze „Część Wschodnia” - centrum, Rada Gminy Miedziana Góra po stwierdzeniu, że projekt zmiany nr 2 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kostomłoty Pierwsze „Część Wschodnia” - centrum nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miedziana Góra uchwalonego uchwałą nr XIV/119/2000 Rady Gminy w Miedzianej Górze z dnia 31 maja 2000 r. z późn. zm, uchwala co następuje:

Dział I

Przepisy wprowadzające

§1. Uchwala się zmianę nr 2 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kostomłoty Pierwsze „Część Wschodnia” - centrum.

§2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 – część graficzna planu;
- 2) Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu;
- 3) Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) Załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§3. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć zmianę nr 2 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kostomłoty Pierwsze „Część Wschodnia” - centrum;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar objęty planem, wyznaczony na części graficznej planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której elewacja projektowanego budynku nie może przekroczyć; dopuszcza się przekroczenie ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy na odległość do 1,5 m obiektami takimi jak: schody, ganki, daszki, balkony, tarasy, wykusze, logie, gzymsy, parapety, okapy, zadaszenia nad wejściami;

- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które przeważa na danym terenie i w przypadku sposobu zagospodarowania terenu, obejmuje nie mniej niż 60 % powierzchni działki budowlanej a w przypadku budynków, obejmuje nie mniej niż 60 % powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej (ewentualnych istniejących wraz z możliwymi do realizacji przy maksymalnym wykorzystaniu wskaźników zagospodarowania terenu);
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe i w przypadku sposobu zagospodarowania terenu, obejmuje nie więcej niż 40 % powierzchni działki budowlanej a w przypadku budynków, obejmuje nie więcej niż 40 % powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej (ewentualnych istniejących wraz z możliwymi do realizacji przy maksymalnym wykorzystaniu wskaźników zagospodarowania terenu);
- 6) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci mniejszym bądź równym 10°;
- 7) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
- 8) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć skomponowane w sposób zaplanowany zespoły roślinności składające się np.: z drzew, krzewów, zieleni wysokiej, zieleni niskiej, wraz z towarzyszącymi ciągami pieszymi, rowerowymi, obiektami małej architektury.

§4. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
 - 4) zasad kształtowania krajobrazu,
 - 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
 - 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - 7) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego obszaru opracowania, plan nie zawiera ustaleń dotyczących:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
 - 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
 - 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,

- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§5. Część graficzna planu zawiera:

- 1) oznaczenia będące obowiązującymi ustaleniami planu:
 - a) granica obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny,
 - c) oznaczenia literowe terenów funkcjonalnych,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 2) oznaczenia informacyjne:
 - a) wymiarowania z wartością w metrach,
 - b) droga przebiegająca poza granicami planu,
 - c) informacja o położeniu całego obszaru objętego planem w granicach Podkieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Dział II

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem

§6. Ustala się przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem literowym, zgodnie z częścią graficzną planu:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) ZN – teren zieleni naturalnej.

§7. 1. Jako zgodne z planem uznaje się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznym, o których mowa w § 11 na całym obszarze objętym planem.

- 2. Realizacja wymogów dotyczących ochrony ludności, obronności cywilnej i ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi.**

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§8. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nową zabudowę należy lokalizować zgodnie ze wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych działu III;
- 2) nową zabudowę należy lokalizować względem ustalonej na części graficznej planu nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z zasadami określonymi w § 3 pkt 3 oraz zasadami określonymi w dziale III;
- 3) dopuszcza się budowę budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy działki w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§9. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem MN obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, za wyjątkiem wód opadowych i roztopowych,
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji związanych z realizacją infrastruktury technicznej i komunikacji,
- 4) w związku z położeniem obszaru planu w granicach strefy krajobrazowej „C” Podkieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują cele i działania związane z ochroną krajobrazową i kulturową wynikające z przepisów odrębnych.

§10. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy, o której mowa w ustaleniach działu III,
- 2) zachowanie wysokości zabudowy, o których mowa w ustaleniach działu III,
- 3) zachowanie geometrii dachów, o których mowa w ustaleniach działu III.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§11. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowych; dopuszcza się indywidualne ujęcia wody z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia oraz poprzez alternatywne technologie bazujące na odnawialnych źródłach energii, tj.: mikroinstalacje OZE realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo na teren nieruchomości, do lokalnych systemów kanalizacji deszczowej lub do szczelnych zbiorników kanalizacji deszczowej;
- 4) zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną poprzez istniejącą oraz projektowaną infrastrukturę;
- 5) gospodarka odpadami komunalnymi na zasadach obowiązujących w gminie Miedziana Góra;
- 6) odprowadzanie ścieków sanitarnych poprzez istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe oraz przydomowych oczyszczalni ścieków na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne rozwiązania przy zastosowaniu energii elektrycznej, pomp ciepła, paliw przyjaznych środowisku lub w oparciu o odnawialne źródła energii, tj.: mikroinstalacje OZE realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w gaz poprzez planowane sieci gazociągowe niskiego i średniego ciśnienia; dopuszcza się rozwiązania indywidualne w oparciu o gaz propan-butan.
- 9) liniowe obiekty infrastruktury technicznej, w tym sieci gazowe wraz ze strefą kontrolowaną, dopuszcza się:

- a) wzdłuż ciągów komunikacyjnych w pasie między nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi,
 - b) wzdłuż linii rozgraniczających tereny lub wzdłuż granic działki budowlanej w pasie do 4 m od nich,
 - c) wymogi o których mowa w lit a i b nie dotyczą przyłączy;
- 10) obsługa komunikacyjna działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu.
- 11) ustala się minimalną ilość miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu.

Rozdział 5.

Stawki procentowe do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

- §12.** Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 15 %.

Dział III

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi

- §13.** 1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczony na części graficznej planu symbolem MN, o powierzchni około 0,1520 ha, dla którego ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;
 - 3) zagospodarowanie towarzyszące w ramach przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego:
 - a) zabudowa gospodarcza, garaże i wiaty,
 - b) dojścia i dojazdy,
 - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w § 11,
 - d) zieleń urządzona.
3. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
 - 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,00;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40 %;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30 %.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych: 11 m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży i wiat: 7 m,
 - c) dla pozostałych obiektów: 7 m.
 - 2) geometria dachów głównej bryły budynków: dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°; dopuszcza się dach płaski w budynkach o wysokości do 5 m.

5. Ustala się obsługę komunikacyjną poprzez drogę KD-D (ul. Tęczowa), która przebiega poza granicami planu.
 6. Ustala się minimalną ilość miejsc do parkowania:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej: 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny;
 - 2) dla zabudowy usługowej: 1 miejsca na każde 150 m² powierzchni użytkowej budynku;
 - 3) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania i strefami ruchu: zgodnie ze wskaźnikami analogicznymi do wskaźników ustalonych w przepisach odrębnych;
 - 4) miejsca do parkowania należy lokalizować na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja.
 7. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy: zgodnie z przebiegiem wyznaczonym na części graficznej planu.
 8. Dopuszcza się etapowanie inwestycji w zakresie realizacji ustaleń przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego planu.
- §14.** Wyznacza się **teren zieleni naturalnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN**, o powierzchni ok. 0,0810 ha, dla którego ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna;
 - 2) zagospodarowanie towarzyszące w ramach przeznaczenia podstawowego: obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w § 11.

Dział IV

Przepisy końcowe

- §15.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi gminy Miedziana Góra.
- §16.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.